Zeichenerklärung der Festsetzungen und Darstellungen

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

- I = Zahl der Vollgeschosse
- 0.8 = Geschossflächenzahl
- 0.4 = Grundflächenzahl
- ED — Einzel- oder Doppelhäuser
- 35°±5° Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Baugrenze
- o Offene Bauweise

Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 (1) Nr. 5 BauGB

Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen der Ver- und Entsorgung
§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen

Planungen und Nutzungsregelungen
§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

- Vorgartenfläche

Nachrichtliche Übernahmen
§ 9 (5) BauGB

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Sonstige Darstellungen

- Vorhandene Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Grenze unterschiedlicher Nutzung v. Baugebieten sowie des Maßes der baulichen Nutzung

Hinweise

1. Innerhalb der Plangebietsgrenzen dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der öffentlichen Versorgungsleitungen gefährden.
2. Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der Linksniederrheinischen Entwässerungsgenossenschaft (LINEG) zu erfragen.
3. Im Plangebiet dürfen keine Wagendächer vorgenommen werden.
4. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 mm bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kernentnahmestutzen oder Rohrschlitzsonden zu versehen sind. Danach hat eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit fernmagnetischen Sondierungen zu erfolgen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald in gewachsenen Boden zu erfassende Bodenverunreinigungen (Geruch – Kampfmittelfundumstand zu benachrichtigen. Sollten die vor genannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dieser Behörde ein entsprechender Bohrplan vorab zur Verfügung zu stellen.
5. Unter dem Plangebiet kann zukünftig der Bergbau umgehen. Hinweise zu eventuellen Anpassungs- und Sicherheitsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBergG) sind bei der Deutschen Steinkohle AG als zuständigem Bergbauunternehmen zu erfragen.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Dahlacker"

1. Im Plangebiet sind die im § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Vorhaben (Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) ausgeschlossen.

2. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

3. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen grundversorgungsorientierten Warenhäuser und sonstigen Einzelhandelsbetriebe sowie Handelsbetriebe sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

4. Die Geschossfläche ist gemäß § 20 (3) BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. In diesen Zusammenhang sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. Allerdings bleiben nach § 20 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche alle nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind, unberücksichtigt.

5. Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die örtliche Mischwasserkanalisation.

5.1 Die im Plangebiet auf den bebauten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassermengen sind im Sinne der Regelung des § 51a Abs. 4 Landeswassergesetz (LWG NW) generell ebenfalls dem örtlichen Mischwasserkanalnetz zuzuführen. Es gilt weiterhin der unterschiedlich gebührende Anschluss- und Benutzungszwang.

5.2 Bei Neubaumaßnahmen sind die auf den betreffenden Grundstücksteilflächen anfallenden Regenwassermengen nach § 51a Abs. 1 LWG NW ortsnah zu beseitigen. Hierunter fallen Dachflächen, Pkw-Stellplätze und nicht versiegelte Grundstücksbereiche. Die Niederschlagswasserbeseitigung hat dabei in dezentralen Versickerungsanlagen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Abwassertechnik (z.B. ATV Arbeitsblatt A 138) zu erfolgen. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

6. Stellplätze und Garagen sind nur auf den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Notwendige Stellplätze/Garagen nicht innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, können sie ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter folgenden Voraussetzungen genehmigt werden (§ 31 Abs. 1 BauGB):
- Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 15m (gemessen zwischen rückbeiliger Außenwand der Garage bzw. Bebauung des Stellplatzes) nicht überschreiten.
- Die Stellplätze/Garagen sind durch Anpflanzungsflächen mit mindestens ein Pflanzstreifen von 0,50 m Breite verbunden, der mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten ist.
- Zufahrten sowie Stellplätze selbst dürfen nur zu maximal 50 % der Fläche befestigt sein, der Rest ist grünerisch zu gestalten (z.B. Rasen).
- Stellplätze in den Vorgartenflächen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Diese sind durch Anpflanzungsflächen zu maximal 50 % ihrer Fläche für Stellplätze genutzt werden.
- Garagen sind in den Vorgärten nicht zulässig. Bei Eckgrundstücken kann es ausnahmsweise gestattet werden, Garagen auch in den festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten, wenn es sich dabei um den seitlichen Vorgarten (seitliche ungerade Verkehrsfläche, siehe auch Satz 2) handelt.
- Carports sind den Garagen gleichgesetzt.

7. Gartenhäuser, Gewächshäuser o.ä. sind auf den sonstigen nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nur bis max. 30 cbm zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind in den Vorgartenflächen unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

8. Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen – soweit sie nicht an den Verkehrsflächen liegen – können bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zugelassen werden. Gegenüber den Verkehrsflächen sind Einfriedungen der Vorgärten bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m zulässig. Ausnahmsweise können Holz- oder Drahtzäune bis maximal 2,00 m für die in Satz 1 genannten Einfriedungen zugelassen werden, wenn das Einverständnis des Nachbarn vorliegt.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung von 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung von 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert am 09.03.2000 (GV. NRW S. 245)

Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256) geändert am 19.05.2000 (GV. NRW. S. 439).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NW. S. 516).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landschaftsgesetz – LG – LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachungsgesetz vom 01.03.1994 (BGBl. I. S. 2994) geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I. S. 1950).

Vermerke zum Plangenehmigungsverfahren

Angefertigt nach Katasteruntelagen und Ergänzungsbestimmungen.

(Bürgermeister)

Entwurfsbearbeitung
Gemeinde Alpen
– BAUAMT –
Der Bürgermeister

Alpen, den 04.01.2002

(Bürgermeister)

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB in der Sitzung am 11.12.2001 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Dieser Beschluß wurde am 04.01.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Alpen, den 04.01.2002

(Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan und seine Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit von 01.08.2003 bis 01.09.2003 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

01.09.2003

(Bürgermeister)

Diesen Bebauungsplan hat der Gemeinderat gemäß § 10 (1) BauGB in seiner Sitzung am 11.11.2003 als Satzung beschlossen

Alpen, den 11.11.2003

(Bürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 03.12.2004 ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten und wird in Rathaus in Alpen, Rathausstraße 3 – 5, während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten

Alpen, den 03.12.2004

(Bürgermeister)

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 " Dahlacker "

Gemarkung Alpen

Flur 3

Zu diesen Plan gehören: 1 Begründung

Entwurf 11.11.2003	Maßstab 1 : 500	1 Ausfertigung
Gez. FB04 / EN	Zeichn.-Nr. 01	